

# La ZAC Gustave Eiffel à Levallois Perret : quel bilan pour un urbanisme durable ?



## ■ Présentation

Rodolphe DUGON, levalloisien.  
Choix de la ZAC Gustave Eiffel

## ■ Plan

Le contexte – Le Projet – Les Acteurs  
La réalisation – Les Analyses  
Conclusion et questions

## ■ Sources :

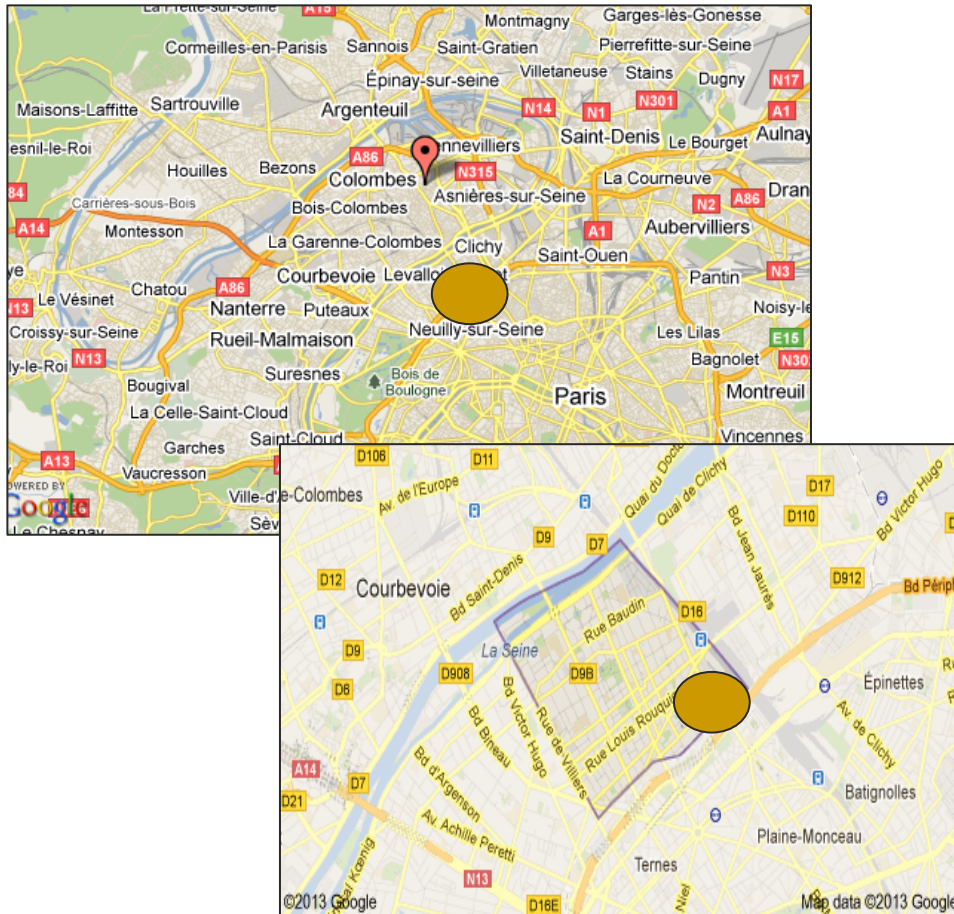
Etude Impact Dossier de Création  
de 10/2010 et PLU de 2012, web :

[www.info-levallois.com](http://www.info-levallois.com)

[www.ccomptes.fr](http://www.ccomptes.fr)

# ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

## 1 - Le Contexte



### ■ Echelles Ile de France

Banlieue Nord / Ouest de Paris  
Département des Hauts de Seine  
Commune de Levallois Perret

### ■ Statistiques Levallois

26.322 hab./km<sup>2</sup> de densité  
62% habitants entre 20 et 60 ans  
45% de couples avec enfants  
96% d'appartements  
23% de cadres  
83% de Commerces et Services  
940 chambres d'hôtels



# ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

## 3 - Les Acteurs

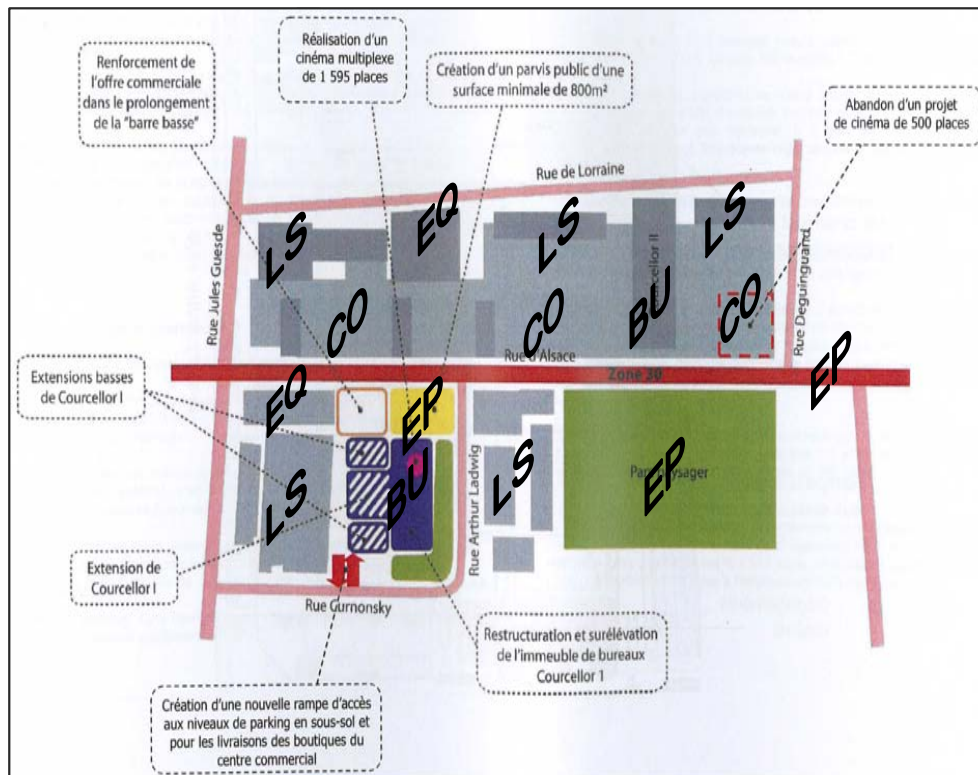


- **Mairie de Levallois**  
Maître d'Ouvrage  
Budget Communal 2011 – 210 M€
- **SEMARELP**  
SEM de la Mairie  
Aménageur de la ZAC
- **Unibail Rodamco**  
Foncière spécialisée centres commerciaux de centre ville  
Leader européen coté en bourse  
Gère 82 centres dans 12 pays



# ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

## 4 – La Réalisation



### ■ Logements sociaux

### ■ Commerces

Centre Commercial So Ouest  
Services et commerçants

### ■ Espaces Publics

Parc paysager  
Mail piéton et place centrale

### ■ Bureaux

Tours Courcellor 1 et 2

### ■ Equipements

La Poste – Pharmacie – Maison  
Enfants et cinémas - Médiathèque

# ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

## 5 – Analyse - Démarche et Processus



### ■ Concertation

Première annulation par le Tribunal Administratif en mars 2006

### ■ Situation

Quartier social sensible et excentré

### ■ Faisabilité

Dépenses prévisionnelles 335 M€  
Pas de technologies innovantes

### ■ Evaluation

Déficit de 14 M€ (Désamiantage)

### ■ Pérennisation

La mode qui dure ?

# ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

## 5 – Analyse – Usages Urbains



- **Vivre ensemble**  
Restructuration centre commercial
- **Solidarité**  
Préserver la diversité sociale sans gouvernance particulière
- **Cadre de Vie**  
Retraitement des pieds d'immeubles
- **Identité du Quartier**  
Revalorisation de l'image globale  
Architecture post moderne
- **Densité**  
Le plus dense du dense à Levallois !

# ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

## 5 – Analyse - Développement Territorial



### ■ Mixité fonctionnelle

Habitat + Commerces + Bureaux

### ■ Déplacements

Transport individuels et deux roues  
sans objectifs de circulation douce

### ■ Stationnement

3.000 places payantes – 2 €/heure

### ■ Développement Durable

Environnement + économie + social

Enormes nuisances riverains



# ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

## 5 – Analyse - Préservation des Ressources



### ■ Changements Climat

Circulation, air et fondations dans sol  
Santé, ensoleillement et acoustique

### ■ Besoins en Energie

Chaufferie énergies renouvelables  
Usine de froid près de la Seine

### ■ Ressources en eau

Ruissellement eaux pluviales 2 L/s/ha

### ■ Production de déchets

Variable suivant typologie locataires

### ■ Nature en ville

Création d'une ruche dans le parc

# ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

## 6 – Conclusions



### ■ 18 critères sur 20

Revalorisation de l'image du quartier

Développement du commerce

Nouveaux équipements publics

### ■ Questions pour le futur

Des magasins de luxe dans les HLM ?

Le déséquilibre d'une autre centralité ?

Les inquiétudes des commerçants ?

Les échéances de l'endettement ?

Espérons ... !

